Zpracovatel:
Creditiva s.r.o.
Zahradnická 254/2, CZ-25001 – Brandýs nad Labem; IČO: 04345002

Odhadce v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací
- ekonomika (ceny a odhady, oceňování podniku/obchodního závodu)

ODBORNÝ POSUDEK č. 2026017

STANOVENÍ HODNOTY 50% obchodního podílu pana Jaroslava Bellady ve společnosti Byty Třebenice s.r.o.

zpracovaný podle standardů platných v České republice,
v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
a zároveň s využitím mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů

Shrnutí:

Tržní hodnota

50% obchodního podílu pana Jaroslava Bellady
ve společnosti

Byty Třebenice s.r.o.

IČO: 09698477
Sídlo: Poděbradská 88/55, 198 00 Praha

k datu ocenění: 26. 6. 2026
podle odborného odhadu činí

1 000 Kč

Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH) Josef Krejčí, MBA

Digitálně podepsal Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Josef Krejčí, MBA
Datum: 2026.07.08 11:10:12 +02'00'

Datum vypracování: 8. 7. 2026
Počet stran: 15

Creditiva s.r.o.
Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH) Josef Krejčí, MBA

I. ZADÁNÍ

Oceňovaná společnost:

Obchodní firma:	Byty Třebenice s.r.o.
IČO:	09698477
Sídlo:	Poděbradská 88/55, 198 00 Praha
Hlavní činnost podnikání NACE:	Činnosti v oblasti nemovitostí
Datum ocenění:	26. 6. 2026

Předmět a účel posudku

Předmětem ocenění je stanovení ceny obvyklé obchodního podílu o velikosti 50 % ve společnosti Byty Třebenice s.r.o., IČO 09698477 náležejícího Jaroslavu Belladovi, nar. 3. července 1984, ke dni 26. 6. 2026.

Účelem ocenění je stanovení ceny obvyklé tohoto obchodního podílu pro potřeby exekučního řízení, zejména ke zjištění hodnoty obchodního podílu postiženého exekucí.

Posudek je zpracován jako odborný odhad ceny obvyklé 50% obchodního podílu ve společnosti Byty Třebenice s.r.o. za podmínek omezené datové základny. Nejde o audit účetní závěrky, právní prověrku, kontrolu existence majetku, ani o potvrzení vymahatelnosti pohledávek či úplnosti závazků. Výsledek je nutné interpretovat ve vazbě na rozsah objektivně dostupných informací a na níže uvedené předpoklady a omezení.

Otázka k zodpovězení:

Jaká je cena obvyklá 50% obchodního podílu pana Jaroslava Bellady ve společnosti Byty Třebenice s.r.o. k datu ocenění: 26. 6. 2026, kterou lze při absenci součinnosti oceňované společnosti odborně dovodit z posledních dostupných účetních údajů a veřejně dostupných informací?

Součinnost oceňované společnosti a dostupnost podkladů

Neposkytnutí součinnosti ze strany oceňované společnosti Byty Třebenice s.r.o. mělo přímý vliv na rozsah dostupných informací a tím i na míru nejistoty provedeného ocenění. V důsledku absence vyžádaných účetních a ekonomických podkladů nebylo možné při ocenění plně zohlednit veškeré specifické skutečnosti týkající se hospodaření, struktury nákladů, výnosového potenciálu, finanční pozice a rizik oceňované společnosti.

Oceňovatel byl nucen vycházet výhradně z informací dostupných z veřejných zdrojů, rejstříků a dalších podkladů, které měl objektivně k dispozici, a zvolit takové oceňovací postupy a předpoklady, které odpovídají rozsahu dostupných informací a charakteru ocenění v podmínkách omezené datové základny.

Tato omezení, vyplývající z neposkytnutí součinnosti ze strany oceňované společnosti, nejdou k tíži oceňovatele. Ocenění bylo provedeno s odbornou péčí, v souladu se zadáním odborného posudku a při respektování obecně uznávaných principů oceňování, a to v rozsahu objektivně umožněném dostupností podkladů.

Oceňovatel není povinen ani oprávněn nahrazovat nedostatek skutkových zjištění vlastním odhadem založeným na spekulaci či nepodložených domněnkách. V situaci, kdy oceňovaná společnost neposkytla vyžádané podklady, nelze dosáhnout stejné míry jistoty ocenění, jaká by byla možná při plné informační součinnosti.

II. POUŽITÉ PODKLADY A JEJICH OMEZENÍ

Ocenění bylo provedeno za předpokladu, že informace dostupné z veřejných zdrojů, rejstříků a dalších použitých podkladů jsou věcně správné, úplné a aktuální v rozsahu, v jakém je bylo možné objektivně ověřit.

Vzhledem k neposkytnutí součinnosti ze strany oceňované společnosti nebylo možné ověřit ani detailně analyzovat interní účetní data, smluvní vztahy, strukturu nákladů a výnosů, investiční plány ani další skutečnosti, které by za standardních okolností mohly mít vliv na výslednou hodnotu společnosti.

Vzhledem k tomu, že oceňovaná společnost neposkytla ke dni ocenění žádnou součinnost a nezpřístupnila účetní závěrky ani jiné ekonomické podklady za účetní období 2025 a 2026, nebylo možné provést aktualizaci hospodářských výsledků k datu ocenění. Oceňovatel proto vycházel z posledních dostupných a ověřitelných účetních závěrek za účetní období končící 31. 12. 2024 a předpokládal, že mezi tímto obdobím a datem ocenění nedošlo k takovým skutečnostem, které by zásadním způsobem změnily hodnotu společnosti. Tento postup odpovídá situaci omezené datové základny způsobené nesoučinností oceňované společnosti.

Použité oceňovací metody, předpoklady a vstupní parametry byly zvoleny s ohledem na dostupnost informací, povahu oceňovaného majetku a účel ocenění. Ocenění proto představuje odborný odhad hodnoty založený na dostupných a ověřitelných informacích, nikoli výsledek komplexní hloubkové analýzy založené na úplné informační součinnosti oceňované společnosti.

Výsledky ocenění je nutno interpretovat v kontextu výše uvedených předpokladů a omezení, která byla dána okolnostmi na straně oceňované společnosti a nemohla být oceňovatelem ovlivněna.

Použité podklady a zdroje informací k oceňované společnosti

Oceňovatel při zpracování posudku vycházel zejména z následujících podkladů:

- Rozvaha pro podnikatele ve zkráceném rozsahu společnosti Byty Třebenice s.r.o. ke dni 31. 12. 2024.
- Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu společnosti Byty Třebenice s.r.o. ke dni 31. 12. 2024.
- Rozvahy pro podnikatele ve zkráceném rozsahu společnosti Byty Třebenice s.r.o. k 31. 12. 2021, 31. 12. 2022 a 31. 12. 2023, zveřejněné ve sbírce listin; údaje za rok 2021 jsou převzaty ze srovnávacího sloupce rozvahy sestavené k 31. 12. 2022.
- Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu společnosti Byty Třebenice s.r.o. ke dni 31. 12. 2022, zveřejněná ve sbírce listin.
- Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu společnosti Byty Třebenice s.r.o. ke dni 31. 12. 2023, zveřejněná ve sbírce listin.
- Informace o pozemku z Nahlížení do katastru nemovitostí pro parcelu č. 159/2, k. ú. Třebenice, a seznam nemovitostí na LV č. 8235, s platností údajů k 26. 6. 2026. Z historických účetních závěrek vyplývá, že společnost v minulých letech (zejména k 31. 12. 2024) neevidovala v rozvaze položku pozemky a stavby, avšak z aktuální rešerše katastru nemovitostí vyplývá, že ke dni ocenění nemovitost (pozemek) vlastní.
- Výpis z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 340700, údaje platné ke dni 26. 6. 2026, 05:59 (dále jen „aktuální výpis z obchodního rejstříku“).
- Exekuční příkazy a vyrozumění předané zadavatelem, uvedené v části IV posudku.

Neposkytnuté podklady a jejich vliv

Nebyla doložena identita dlužníka u pohledávky za osobou pod podstatným vlivem, právní titul, splatnost, úročení, zajištění ani skutečný stav inkasa. Nebyl doložen ani obsah ostatních oběžných aktiv, povaha krátkodobých finančních výpomocí, související smluvní vztahy, stav přijatých záloh, aktuální závazky a případné podmíněné dluhy. Z dodatečně předloženého výpisu z katastru nemovitostí byla ověřena existence parcely č. 159/2 v k. ú. Třebenice, avšak bez listiny zakládající věcné břemeno, bez informace o výši a pořadí zástavního práva a bez dokladů o ekonomické využitelnosti pozemku.

Oceňovatel nemůže nedostatek skutkových zjištění nahrazovat spekulativními předpoklady. Neověřená aktiva proto nelze automaticky převzít v účetní hodnotě jako hodnotu realizovatelnou pro hypotetického nabyvatele obchodního podílu.

III. POPIS SPOLEČNOSTI A FINANČNÍ SITUACE

Charakter společnosti Byty Třebenice s.r.o.

Společnost byla založena dne 30. 11. 2020. Z aktuálního výpisu z obchodního rejstříku platného ke dni 26. 6. 2026 vyplývá, že jejími společníky jsou Jaroslav Bellada a NK DOMY s.r.o., přičemž každý vlastní obchodní podíl ve výši 50 %. Předmětem tohoto ocenění je stanovení ceny obvyklé 50% obchodního podílu ve vlastnictví Jaroslava Bellady. Pro účely ocenění je nejprve stanovena hodnota společnosti jako celku (100 %), ze které je následně odvozena hodnota oceňovaného 50% obchodního podílu s přihlédnutím ke všem skutečnostem, které mohou jeho hodnotu ovlivnit. Aktuální výpis dále uvádí dva jednatele – Jaroslava Belladu a Jana Lodera – kteří zastupují společnost ve všech věcech vždy společně.

V účetní příloze k 31. 12. 2024 je jako předmět podnikání uveden nákup a následný prodej vlastních nemovitostí. Aktuální výpis z obchodního rejstříku naproti tomu uvádí předmět činnosti „pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“ a předmět podnikání „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Tento rozdíl sám o sobě neumožňuje učinit závěr o skutečně provozované činnosti společnosti ani o její ekonomické výkonnosti; k tomu nebyly poskytnuty interní podklady.

Ekonomická hodnota společnosti proto není opřena o stabilní provozní činnost, zaměstnance nebo doloženou schopnost generovat opakovatelné peněžní toky. Podle dostupných výkazů je soustředěna v oběžných aktivech, zejména v pohledávkách a blíže neidentifikovaných položkách oběžných aktiv.

Výchozí rozvahová struktura

Rozvahová položka	31. 12. 2024 (tis. Kč)	Podíl na aktivech / pasivech
Aktiva celkem	11 744	100,0 %
z toho oběžná aktiva	11 744	100,0 %

Vlastní kapitál	764	6,5 % aktiv
Cizí zdroje / závazky	10 980	93,5 % aktiv

Vlastní kapitál v účetní hodnotě 764 tis. Kč je nízký ve vztahu k bilanční sumě. Již mírné znehodnocení významnější položky aktiv nebo dodatečný vznik dluhů může vést k úplnému vyčerpání účetní hodnoty vlastního kapitálu.

Vývoj finanční situace v letech 2021 až 2024

Dohledané historické rozvahy umožňují posoudit vývoj bilanční struktury společnosti. Ve všech dostupných letech byla aktiva vykazována výhradně jako oběžná aktiva. Bilanční suma mezi lety 2021 a 2024 vzrostla z 1 563 tis. Kč na 11 744 tis. Kč, avšak růst byl převážně financován závazky. Vlastní kapitál byl v letech 2022 a 2023 záporný a k 31. 12. 2024 se vrátil do kladné hodnoty pouze ve výši 764 tis. Kč.

		2021	2022	2023	2024
	AKTIVA CELKEM	1 563	2 498	6 536	11 744
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B	Stálá aktiva				
C	Oběžná aktiva	1 563	2 498	6 536	11 744
D	Časové rozlišení aktiv				
	PASIVA CELKEM	1 563	2 498	6 536	11 744
A	Vlastní kapitál	18	-70	-254	764
B + C	Cizí zdroje	1 545	2 568	6 790	10 980
B	Rezervy				
C	Závazky	1 545	2 568	6 790	10 980
D	Časové rozlišení pasiv				
Podíl závazků na aktivech		98,85%	102,80%	103,89%	93,49%

Formální kontrola byla provedena.
Ve všech letech souhlasí bilanční sumy (aktiva = pasiva).

Historický vývoj potvrzuje vysokou finanční páku a citlivost společnosti na realizovatelnost aktiv. V letech 2022 a 2023 závazky převyšovaly bilanční sumu a účetní vlastní kapitál byl záporný. Kladný vlastní kapitál k 31. 12. 2024 proto nelze interpretovat jako dlouhodobě stabilizovanou kapitálovou pozici; bez podrobného rozklíčování aktiv, zejména hlavní pohledávky, a bez ověření závazků po 31. 12. 2024 zůstává jeho ekonomická vypovídací schopnost omezená.

Doplňující informace z příloh účetních závěrek za roky 2022 a 2023

Dohledané přílohy účetních závěrek umožňují podrobněji sledovat proměnu struktury oběžných aktiv a financování společnosti. Tyto dokumenty potvrzují, že zásadní část aktiv nebyla tvořena samostatně vykázaným dlouhodobým majetkem, ale pohledávkami a dalšími oběžnými položkami. Společnost v obou letech uváděla, že nevlastní dlouhodobý hmotný, nehmotný ani finanční majetek; zásoby oceňovala v pořizovacích cenách a používala metodu B.

V roce 2022 byla v příloze samostatně uvedena pouze jiná krátkodobá pohledávka ve výši 1 139 550 Kč. Společnost nevykázala žádné výnosy, avšak evidovala mimo jiné náklady na spotřebu materiálu, služby, daň z nemovitých věcí, i když dle výkazů žádné nemovitosti nevlastnila, a úroky. Současně vykazovala přijaté zálohy ve výši 1 675 000 Kč a krátkodobé finanční výpomoci ve výši 488 000 Kč.

V roce 2023 se objevila dlouhodobá pohledávka za osobou s podstatným vlivem ve výši 4 409 550 Kč. Ve stejném roce společnost vykázala krátkodobé finanční výpomoci ve výši 3 249 300 Kč a jiné dlouhodobé závazky ve výši 1 000 000 Kč. Pohledávka za osobou s podstatným vlivem se následně v účetní závěrce za rok 2024 zvýšila na 9 549 550 Kč. Její dlužník, právní titul, splatnost, zajištění, průběh inkasa ani vymahatelnost však z předaných veřejných listin nevyplývají.

Dostupná historie tak neprokazuje stabilní tvorbu provozních výnosů ani transparentní skladbu aktiv. Naopak potvrzuje rychlý růst bilanční sumy a závazků spolu s koncentrací aktiv do pohledávek, jejichž ekonomický obsah nelze na základě zveřejněných podkladů ověřit. Tento vývoj podporuje použití konzervativní majetkové metody a neumožňuje převzít účetní hodnotu pohledávek jako automaticky realizovatelnou hodnotu pro účely stanovení ceny obvyklé.

Položka	31. 12. 2022	31. 12. 2023	Význam pro ocenění
Pohledávky	Jiné pohledávky 1 139 550 Kč	Pohledávky - podstatný vliv 4 409 550 Kč; poskytnuté zálohy 2 500 Kč; jiné pohledávky 32 847 Kč	V roce 2023 vzniká rozhodující, avšak neověřená pohledávka za osobou s podstatným vlivem.

Krátkodobé finanční výpomoci	488 000 Kč	3 249 300 Kč	Rychlý růst financování cizími zdroji.
Přijaté zálohy	1 675 000 Kč	1 675 000 Kč	Bez smluv nelze určit budoucí plnění, související náklady ani čistý ekonomický dopad.
Jiné dlouhodobé závazky	Nevykázány	1 000 000 Kč	V roce 2023 nově vykazovaný dlouhodobý zdroj financování bez známého věřitele a podmínek.
Úroky	Nákladové úroky 78 607 Kč	Výnosové úroky 32 847 Kč; nákladové úroky 195 400 Kč	Dokládají finanční vztahy, jejichž smluvní základ a podmínky nejsou veřejně doloženy.
Výnosy / zaměstnanci	Bez výnosů; 0 zaměstnanců	Úrokové výnosy 32 847 Kč; 0 zaměstnanců	Neprokazuje stabilní samostatnou provozní výkonnost vhodnou pro výnosové ocenění.

Informace v této kapitole jsou převzaty z příloh účetních závěrek v korunách, nikoliv v tisících Kč. Uvedené údaje představují historické účetní informace; samy o sobě nepotvrzují aktuální existenci ani realizovatelnou hodnotu jednotlivých položek ke dni ocenění.

DODATEČNĚ IDENTIFIKOVANÝ POZEMEK A JEHO DOPAD NA OCENĚNÍ

1. Zjištěný majetek

Z výpisu z Nahlížení do katastru nemovitostí s platností údajů k 26. 6. 2026 11:00 bylo ověřeno vlastnické právo společnosti Byty Třebenice s.r.o. k pozemku parc. č. 159/2 v obci Třebenice, katastrální území Třebenice, na listu vlastnictví č. 8235. Pozemek má výměru 66 m², je veden jako trvalý travní porost, je součástí zemědělského půdního fondu a je veden pod BPEJ 10710.

2. Právní omezení a oceňovací význam

Výpis současně uvádí věcné břemeno podle listiny a smluvní zástavní právo. Z předloženého podkladu však nevyplývá osoba oprávněná z věcného břemene, obsah ani rozsah břemene, zástavní věřitel, výše zajištěného dluhu, pořadí zástavního práva ani aktuální zůstatek zajištěné pohledávky. Nelze proto určit čistý výnos, který by byl po zpeněžení pozemku k dispozici vlastníku obchodního podílu.

3. Vztah k účetním výkazům

Skutečnost, že účetní příloha uvádí absenci dlouhodobého hmotného majetku, není s existencí tohoto pozemku nutně v rozporu. Vzhledem k předmětu podnikání společnosti může být pozemek účetně veden jako zásoba určená k následnému prodeji; zkrácená rozvaha však neumožňuje tuto skutečnost potvrdit ani určit jeho účetní hodnotu.

4. Závěr k pozemku

Pozemek je v posudku zohledněn jako ověřeně existující aktivum, avšak bez přiznání kladné čisté realizovatelné hodnoty. Nejde o závěr, že pozemek nemá obvyklou cenu, ale o závěr, že při absenci údajů o souvisejícím právním zatížení a bez možnosti ověřit související závazky společnosti nelze jeho případnou kladnou čistou hodnotu pro účely tohoto ocenění spolehlivě přiznat. Pozemek je zatížen věcným břemenem a smluvním zástavním právem; bez listin dokládajících rozsah omezení, pořadí zástavy a výši zajištěné pohledávky nelze určit, jaká část případného výnosu ze zpeněžení by byla skutečně ekonomicky využitelná pro společnost. Pozemek současně není v účetních výkazech vykázán samostatně, a nelze proto vyloučit, že je již zahrnut v některé položce oběžných aktiv, zejména zásob. Jeho samostatné přičtení by tak mohlo vést k duplicitnímu započtení hodnoty.

Významné položky identifikované z přílohy k účetní závěrce 2024

Položka	Účetní hodnota (Kč)	Komentář pro ocenění
Pohledávky - podstatný vliv (účet 352)	9 549 550	Klíčová neověřená položka; není znám dlužník, titul, splatnost, zajištění ani reálná vymahatelnost.
Poskytnuté zálohy (účet 314)	7 700	Bez dalších podkladů nelze potvrdit vypořádání ani realizovatelnost.
Jiné pohledávky (účet 378)	92 898	Neznámé členění, splatnost a vymahatelnost.
Ostatní krátkodobé finanční výpomoci (účet 249)	6 149 300	Významný finanční závazek; neznámý věřitel, úročení, splatnost a zajištění.

Dodavatelé	693 614	Závazky z obchodních vztahů.
Přijaté zálohy	2 679 000	Možné budoucí závazky k plnění; bez smluv nelze určit jejich ekonomický dopad.
Daň z příjmů	197 820	Známý závazek dle přílohy.
Ostatní závazky ke společníkům	36 000	Známý závazek dle přílohy.
Jiné závazky	221 332	Neznámé členění a příslušenství.
Jiné dlouhodobé závazky	1 000 000	Významný závazek; bez smluv nelze ověřit aktuální výši a příslušenství.
Pozemek parc. č. 159/2, k. ú. Třebenice, LV 8235	Neuvedeno samostatně v účetních výkazech	66 m², trvalý travní porost; z výpisu KN vyplývá věcné břemeno a smluvní zástavní právo. Bez listin a údajů o zajištěném dluhu nelze stanovit čistou realizovatelnou hodnotu.

IV. VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, VLASTNICKÁ STRUKTURA A PRÁVA TŘETÍCH OSOB

Relevantní údaje z veřejného rejstříku

Podle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 340700, s údaji platnými ke dni 26. 6. 2026 je společnost Byty Třebenice s.r.o. společností s ručením omezeným se základním kapitálem 20 000 Kč. Jaroslav Bellada vlastní obchodní podíl o velikosti 50 %, odpovídající vkladu 10 000 Kč, plně splacenému. Druhý 50% podíl vlastní NK DOMY s.r.o. Uvedený výpis je použit jako primární veřejný podklad pro identifikaci právního stavu oceňovaného podílu ke dni ocenění.

Aktuální výpis z obchodního rejstříku dále uvádí, že 50% obchodní podíl Jaroslava Bellady je zastaven ve prospěch společnosti 1918 Lending s.r.o. Zástavní právo bylo zapsáno dne 30. 5. 2024 na základě zástavní smlouvy uzavřené dne 28. 3. 2024 a zajišťuje souhrn pohledávek zástavního věřitele až do maximální výše 1 200 000 Kč; aktuální výše zajištěného dluhu, jeho splatnost a pořadí vůči případným dalším právům třetích osob však z výpisu nevyplývají.

Aktuální výpis současně potvrzuje čtyři exekuční postihy téhož 50% podílu Jaroslava Bellady: (i) příkaz č. j. 142 EX 307/24-29, vydaný dne 4. 4. 2024, pro pohledávku 9 095 160,31 Kč s příslušenstvím, s právní mocí dne 30. 5. 2024; (ii) příkaz č. j. 183 EX 1505/24-61 ze dne 7. 1. 2025; (iii) příkaz č. j. 130 EX 851/25-69-E1 ze dne 11. 9. 2025, s právní mocí dne 14. 10. 2025; a (iv) příkaz č. j. 219 EX 05160/25-027 ze dne 11. 12. 2025, s právní mocí dne 17. 12. 2025.

Exekuční řízení doložená předanými listinami

Předané exekuční listiny potvrzují, že 50% obchodní podíl Jaroslava Bellady ve společnosti Byty Třebenice s.r.o. byl postižen více exekučními příkazy. Jde o osobní závazky tohoto společníka, nikoliv o závazky společnosti. Tyto částky proto nejsou odečítány od hodnoty aktiv společnosti ani zahrnovány do výpočtu hodnoty 100 % obchodního podílu ve společnosti. Zohledněny jsou pouze jako součást popisu právního stavu konkrétního 50% podílu Jaroslava Bellady a jeho případné samostatné obchodovatelnosti.

Exekuční řízení / listina	Vymáhaná částka uvedená v listině	Význam pro ocenění 100 % společnosti
130 EX 851/25, JUDr. Jan Paraska	18 124 777,69 Kč k 11. 9. 2025; dle listiny dále příslušenství, mj. 0,1 % denně z jistiny 10 580 000 Kč	Týká se 50% podílu Jaroslava Bellady; nejde o závazek společnosti a není odečítán od hodnoty 100 % společnosti. Relevantní pouze pro samostatné zpeněžení tohoto podílu.
183 EX 1505/24, Mgr. Martina Havlová	159 556,08 Kč k 7. 1. 2025; včetně běžného výživného dle listiny	Týká se 50% podílu Jaroslava Bellady; nejde o závazek společnosti a není odečítán od hodnoty 100 % společnosti. Relevantní pouze pro samostatné zpeněžení tohoto podílu.
219 EX 05160/25, Mgr. Jakub Effenberger	12 891 Kč podle vyrozumění	Týká se 50% podílu Jaroslava Bellady; nejde o závazek společnosti a není odečítán od hodnoty 100 % společnosti. Relevantní pouze pro samostatné zpeněžení tohoto podílu.
142 EX 307/24-29, Mgr. Jaroslav Kocinec	9 095 160,31 Kč s příslušenstvím podle veřejného rejstříku	Týká se 50% podílu Jaroslava Bellady; nejde o závazek společnosti a není odečítán od hodnoty 100 % společnosti. Relevantní pouze pro samostatné zpeněžení tohoto podílu.

Dopad exekucí na ocenění

Exekuční postižení 50% podílu Jaroslava Bellady ani jeho osobní závazky samy o sobě nesnižují hodnotu společnosti Byty Třebenice s.r.o. jako samostatné právnické osoby. Z tohoto důvodu nebyly použity jako srážka při stanovení hodnoty 100 % společnosti. Mohou však zásadně ovlivnit praktickou zpeněžitelnost právě tohoto samostatně postiženého 50% podílu, jeho pořadí vůči zástavnímu věřiteli a rozdělení či výplatu případného výnosu z exekučního zpeněžení. Tyto otázky jsou právní a procesní povahy a nejsou předmětem tohoto ocenění společnosti jako celku.

V. LEGISLATIVA A METODY OCENĚNÍ

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Kategorie hodnoty

Kategorií hodnoty v tomto posudku je cena obvyklá. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo podobného majetku, nebo při poskytování stejné či obdobné služby v běžném obchodním styku v tuzemsku k datu ocenění. Zohledňují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nezapočítávají vlivy mimořádných tržních okolností, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádné tržní okolnosti zahrnují například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího či důsledky přírodních nebo jiných katastrof. Osobními poměry se myslí zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí specifická hodnota přikládaná majetku nebo službě na základě osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje se porovnáním sjednaných cen.

Oceňování v legislativě ČR

S účinností zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku - ZOM), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, byl od 1. 1. 2021 Ministerstvem financí upřesněn přístup k oceňování věcí.

Ministerstvo financí zveřejnilo svá stanoviska z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.

Zákon o oceňování majetku a navazující oceňovací vyhláška představují technicko-ekonomickou právní normu v oblasti oceňování věcí nebo služeb. Tento zákon se opírá číselné databáze, statistické údaje a analýzy týkající se cen na trhu v tuzemsku a stanoví postupy zpracování a určování cen, přičemž se přizpůsobuje situaci v oblasti cen na trhu v tuzemsku.

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícíma kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a v některých taxativně vyjmenovaných ustanoveních odkazuje na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přirážky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, věcných břemen, újmy a jiných majetkových práv.

Podle ZOM se oceňuje obvyklou cenou, tržní hodnotou a cenou zjištěnou.

- Obvyklá cena – se pro účely zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje se ze sjednaných cen porovnáním. Určení obvyklé ceny je stanoveno v § 1a oceňovací vyhlášky.
- Tržní hodnota - je nově zavedený terminus technicus v zákoně o oceňování majetku a oceňovací vyhlášce. Pokud nelze určit obvyklou cenu oceňované věci, přistupuje se k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevylučuje zadání nebo legislativní předpis. Tržní hodnotu lze určit v souladu s dalšími ustanoveními zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky. Podmínky pro určení tržní hodnoty jsou stanoveny v § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku a v § 1b oceňovací vyhlášky.
- Cena zjištěná – slouží k určení ceny nemovitých věcí v případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než obvyklou nebo mimořádnou. Termíny jako „vyhlášková cena“ nebo „administrativní cena“ nejsou terminologicky správné, správným označením je „cena zjištěná“. Ministerstvo financí zveřejňuje cenu zjištěnou formou oceňovací vyhlášky na základě analýz a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Cena zjištěná se zpravidla zveřejňuje pro konkrétní kalendářní rok. Reprodukční pořizovací cena je poddruhem ceny zjištěné, používaným v účetních předpisech.

Obvyklá cena

Zákon o oceňování majetku v ustanovení § 2 odstavci 1 jednoznačně upřednostňuje oceňování obvyklou cenou, když uvádí: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou."

Definice obvyklé ceny je obsažena v § 2 odstavci 2, kde je uvedeno: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

Některá ustanovení zákona o oceňování majetku dále zpřesňuje vyhláška č. 488/2020 Sb., která je účinná rovněž od 1. 1. 2021, jíž byla novelizována vyhláška č. 441/2013 Sb. Konkrétně v § 1a odstavci 1 oceňovací vyhlášky se uvádí: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní obliby." V § 1a odstavci 1 vyhlášky je tedy uvedeno, jaké předměty a za jakých podmínek je možné porovnávat, v odstavci 2 pak je uveden přehled kroků postupu určení obvyklé ceny. Tyto kroky jsou popsány v následujících bodech:

- Provede se výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- následně se uskuteční srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určí se základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- provede se úprava (korekce) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- po výběru, odůvodnění a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů,
- určí se obvyklá cena oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

V § 1a odstavci 3 vyhlášky je obsažen požadavek na kontrolovatelnost, transparentnost a doložitelnost údajů a postupu určení obvyklé ceny. Nelze-li obvyklou cenu u daného předmětu určit, je nutné v souladu s ustanovením § 1a odstavce 4 vyhlášky předložit odborný výrok, který doloží, jaké byly provedeny kroky k jejímu určení a jaké skutečnosti byly zjištěny.

Teprve na základě negativního odůvodněného výroku, že obvyklou cenu nelze určit, je možné přistoupit k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevylučuje zadání či právní předpis. K tomu účelu lze využít další druhy cen a hodnot obsažené v zákoně o oceňování majetku. Ty se určí v souladu s dalšími ustanoveními a podmínkami zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, pokud nelze určit cenu obvyklou.

Mezi nejčastější závady při zpracování znaleckých posudků pro určení obvyklé ceny patří ty, které obsahují bezvýznamný či nereprezentativní, anebo jen málo reprezentativní vzorek srovnávaných prodaných nebo vydražených věcí.

Po již zmíněné novelizaci zákona o oceňování majetku je možné vedle obvyklé ceny určit tržní hodnotu a cenu zjištěnou. Kdy a za jakých podmínek lze přistoupit k jinému způsobu ocenění než obvyklou cenou a určit jiný druh ceny či hodnoty, je stanoveno v § 2 odstavci 3 zákona o oceňování majetku, kde je uvedeno: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny."

Pojem tržní hodnota je nově zaveden zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon o oceňování majetku. Definován je v § 2 odstavci 4 zákona o oceňování majetku.

Po zavedení pojmu tržní hodnota je obvyklá cena z obecného pohledu nově chápána rovněž jako tržní hodnota, avšak určená specifickým způsobem, a to porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými, obdobnými, z hlediska užití porovnatelnými nebo vzájemně zastupitelnými věcmi, a z porovnání cen sjednaných při jejich prodeji v daném místě a čase.

Tržní hodnota

Tržní hodnota (anglicky Market Value) je odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum nebo závazek směněno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v řádné transakci po náležitém marketingu, kdy obě strany jednají informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tržní hodnota vychází z volné tržní ceny a volného trhu, kde obě strany transakce jsou ochotny obchodovat. Tato hodnota reprezentuje částku, kterou prodávající dosáhne na volném trhu. Pojem tržní hodnota se používá v souvislosti s různými typy majetku, například tržní hodnota cenných papírů, akcií nebo firem. Tržní hodnota je také zahrnuta v některých mezinárodních standardech oceňování majetku, jako jsou EVS, TEGoVA a standardy vydávané IVSC.

V legislativě ČR je od 1. 1. 2021 pojem „tržní hodnota“ definován v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a v jeho prováděcí vyhlášce. Konkrétně je tržní hodnota definována v § 2 odstavci 4 zákona o oceňování majetku.

Zákon o oceňování majetku preferuje obvyklou cenu, ale v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, je možné ocenit majetek a službu tržní hodnotou.

Situace pro použití tržní hodnoty
Oceňovací předpisy zavádí tržní hodnotu jako náhradní způsob ocenění. Tento způsob se využívá zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu srovnatelných věcí, a to buď kvůli jedinečnosti věci, nebo protože s ní nebylo v dané lokalitě a čase obchodováno. Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směnit k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

ZVOLENÁ METODA OCENĚNÍ A POSTUP

Podle § 2 odstavce 1 zákona o oceňování majetku je upřednostňováno oceňování majetku a služeb obvyklou cenou. Definice obvyklé ceny v § 2 odstavci 2 tohoto zákona uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při určení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak nezohledňují se mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Nedostatek reprezentativních vzorků (transakcí) – hlavním důvodem, proč nelze ocenit majetek (obchodní závod) obvyklou cenou, je nedostatek reprezentativních vzorků obdobných již zobchodovaných podniků. Podle § 1a odstavce 1 oceňovací vyhlášky se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných nebo obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku. Pro určení obvyklé ceny je nezbytné mít k dispozici údaje z nejméně tří obdobných předmětů ocenění. Pokud však takové údaje chybí, nelze provést srovnávací analýzu a následně určit obvyklou cenu. V případě podniků je na trhu velmi málo srovnatelných transakcí. Pokud se podobné podniky prodávají, nejsou známé jejich realizované ceny, a tím není k dispozici dostatek dat pro srovnání.

Vzhledem k tomu, že nebylo možné pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu srovnatelných věcí, a to kvůli jedinečnosti věci, a protože s ní nebylo v dané lokalitě a čase obchodováno, nelze podnik ocenit cenou obvyklou, ale náhradním způsobem ocenění - tržní hodnotu.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směnit k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

Vzhledem k tomu, že společnost nemá žádnou aktivní činnost, nevykazuje žádné tržby ani výnosy a její hodnota spočívá pouze v aktivech zobrazených v bilanci, je tato metoda účetní hodnoty vhodná pro ocenění. V tomto případě poskytuje účetní hodnota realistický obraz hodnoty společnosti, jelikož není potřeba zohledňovat výnosový potenciál ani provozní aspekty, které zde nejsou relevantní.

Substanční hodnota hraje klíčovou roli zejména tehdy, pokud podnik disponuje významným hmotným majetkem nebo pokud jeho aktiva mají nízkou likviditu. V takovém případě poskytuje metoda substanční hodnoty konzervativní odhad minimální hodnoty podniku, který reflektuje jeho reálnou materiální základnu bez ohledu na budoucí vývoj výnosů. Tento přístup je proto často využíván u podniků s vysokým podílem dlouhodobého hmotného majetku, například v průmyslovém sektoru či realitním trhu.

Metoda účetní hodnoty (Book Value Method) oceňuje hodnotu společnosti na základě čisté účetní hodnoty vykázané v jejích finančních výkazech, zejména v rozvaze. Tato metoda určuje čistou účetní hodnotu odečtením celkových závazků společnosti od jejích celkových aktiv, která zahrnují hmotná aktiva, jako jsou nemovitosti, zařízení, zásoby a pohledávky, zatímco závazky zahrnují dluhy a závazky vůči dodavatelům. Tento přístup je jednoduchý a objektivní, protože se spoléhá na vykazovaná finanční data, což poskytuje jasné srovnání s tržní hodnotou.

Nicméně, jeho nevýhody zahrnují možné zkreslení způsobené vykazováním aktiv v historických nákladech, vynechání nehmotných aktiv, jako jsou patenty a hodnota značky, a krátkodobé zaměření, které nemusí odrážet budoucí růstový potenciál společnosti.

Závěr k volbě oceňovací metodiky a její odůvodnění

Cena obvyklá je v tomto posudku chápána jako nejpravděpodobnější peněžní částka, za kterou by bylo možné ke dni ocenění převést oceňovaný 50% obchodní podíl ve společnosti Byty Třebenice s.r.o. mezi informovaným, nezávislým a racionálně jednajícím převodcem a nabyvatelem za obvyklých obchodních podmínek.

Při stanovení hodnoty obchodního podílu je nejprve určena hodnota společnosti jako celku, ze které je následně odvozena hodnota oceňovaného 50% obchodního podílu s přihlédnutím ke skutečnostem, které mohou jeho hodnotu ovlivnit. Hypotetický nabyvatel by současně zohlednil neexistenci prověrky interních účetních a smluvních údajů, neověřenou realizovatelnost aktiv a aktuální rozsah závazků společnosti.

Osobní dluhy společníka Jaroslava Bellady ani skutečnost, že jeho obchodní podíl je postižen exekučními příkazy, nepředstavují součást hodnoty společnosti jako takové. Tyto okolnosti mohou mít význam pro způsob realizace převodu obchodního podílu v rámci exekučního řízení, nikoli však pro stanovení hodnoty společnosti.

Zpracovatel posoudil vhodnost použití jednotlivých oceňovacích přístupů.

Výnosový přístup

Výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků nebo Kapitalizovaných čistých výnosů) nebyl použit, neboť zpracovatel neměl k dispozici spolehlivá data o historické ani očekávané výdělečné schopnosti oceňovaných společností. Použití výnosového přístupu by vyžadovalo spekulativní předpoklady, zejména při stanovení peněžních toků a diskontní míry.

Tento postup je v souladu s IVS 105 – Valuation Approaches and Methods, které stanoví, že oceňovací přístup má být použit pouze tehdy, jsou-li k dispozici dostatečné a spolehlivé vstupy.

Vzhledem k absenci aktuálních účetních výkazů, neexistenci doložených provozních výnosů a nemožnosti stanovit udržitelný peněžní tok nebylo možné výnosové ocenění provést způsobem odpovídajícím odborné péči.

Tržní přístup

Tržní přístup nebyl použit z důvodu absence relevantních a ověřitelných srovnatelných transakcí a srovnatelných podniků.

Majetkový přístup

Majetkový přístup byl zvolen jako jediný obhajitelný, neboť:

- vychází z identifikovatelných a doložitelných údajů,
- minimalizuje subjektivní úsudek oceňovatele,
- odpovídá charakteru dostupných informací a účelu ocenění.

Metoda	Posouzení použitelnosti	Závěr
Výnosové metody (DCF / KČV)	Nelze sestavit spolehlivou prognózu tržeb, nákladů, investic, pracovního kapitálu a financování. Společnost nemá doloženou opakovatelnou provozní výkonnost.	Nepoužito.
Tržní porovnání / násobky	Není doložen předmět aktiv, ekonomický obsah pohledávky ani srovnatelné převody obdobných podílů při stejném rizikovém profilu.	Nepoužito.
Upravená majetková metoda	Nejlépe odpovídá charakteru účelové společnosti, jejíž hodnota je soustředěna v oběžných aktivech a je limitována závazky.	Hlavní metoda, provedená konzervativně.
Účetní hodnota vlastního kapitálu	Objektivní referenční ukazatel, avšak nezaručuje tržní ani realizovatelnou hodnotu neověřených aktiv.	Použito jen jako horní účetní referenční hodnota.

Princip konzervativní majetkové metody

Vzhledem k omezenému rozsahu podkladů jsou závazky převzaty nejméně v účetní výši. U aktiv se rozlišuje účetní existence a skutečná realizovatelná hodnota. Při absenci důkazu o existenci, splatnosti, právním titulu a vymahatelnosti významné pohledávky není možné jí přiznat plnou nominální hodnotu. V případě obchodního podílu se záporný nebo nulový výsledek omezuje spodní hranicí 1 000 Kč, protože nabyvatel obchodního podílu standardně nenabývá zápornou cenu, nýbrž odmítne transakci nebo ji uzavře bez protiplnění.

VI. VÝPOČET HODNOTY

MAJETKOVÉ OCENĚNÍ

Výnosové ocenění nebylo možné provést, neboť společnost neposkytla účetní výkazy za roky 2025 a 2026, nebyly doloženy provozní výnosy ani peněžní toky a nebylo možné sestavit ekonomicky obhajitelnou prognózu budoucího hospodaření. Z tohoto důvodu byla hodnota společnosti stanovena majetkovým přístupem, který jako jediný umožňuje při daném rozsahu ověřitelných podkladů dospět k odborně obhajitelnému závěru o ceně obvyklé.

1. METODA – Účetní hodnota – Book value Method jako referenční (horní) indikace

METODA - Účetní hodnota - Book value Method

Tato metoda se využívá hlavně v případech, kdy není k dispozici dostatek informací pro stanovení substanční hodnoty, nebo pokud by stanovení substanční hodnoty bylo vzhledem k povaze podniku či dostupným podkladům obtížné či neúměrně nákladné.
Stanovení hodnoty podniku podle účetních hodnot je velice konzervativní, protože nezohledňuje možné skryté rezervy.
Nespornou výhodou je, že účetní hodnota nenabízí žádnou volnost při oceňování.
Použití metody účetní hodnoty je hojně využíváno při stanovení hodnoty zejména v případě samostatně výdělečně činných osob nebo u podniků s vysokým podílem hmotného majetku, jako jsou výrobní firmy, stavební podniky nebo zemědělské společnosti..

Položka	Hodnota v tis. Kč
AKTIVA CELKEM	11 744
Cizí zdroje	-10 980
Vlastní kapitál	764

Účetní hodnota 764 tis. Kč představuje pouze historický bilanční zůstatek hodnoty 100 % společnosti k 31. 12. 2024. Pro její ekonomické zachování by bylo nutné, aby klíčová pohledávka i další aktiva existovaly a byly realizovatelné téměř v plné hodnotě a aby se současně závazky od účetního data dále nezvýšily.

Účetní hodnota představuje v tomto případě referenční (horní) indikaci.

Citlivost na realizovatelnost hlavní pohledávky

Účet 352 – Pohledávky za společníky (resp. podle konkrétní účetní osnovy jiný typ pohledávky) ve výši 9 549 550 Kč představuje hlavní složku aktiv společnosti. Pokud by tato pohledávka nebyla plně realizovatelná, promítne se její znehodnocení přímo do vlastního kapitálu.

Oběžná aktiva celkem: 11 744 tis. Kč
Pohledávka na účtu 352: 9 550 tis. Kč
Ostatní oběžná aktiva: 11 744 – 9 550 = 2 194 tis. Kč

Princip citlivostní analýzy

- pokud je pohledávka z účtu 352 plně vymahatelná, může vlastní kapitál odpovídat účetní hodnotě,
- pokud se ukáže, že část pohledávky je nedobytná, musí být její hodnota snížena,
- stejné snížení se projeví na straně aktiv i vlastního kapitálu,
- při dostatečně velkém znehodnocení se vlastní kapitál dostane na nulu nebo do záporných hodnot.

Rozhodující vliv na hodnotu společnosti má pohledávka evidovaná na účtu 352 ve výši 9 550 tis. Kč, která představuje přibližně 81,32 % všech aktiv společnosti. Z veřejně dostupných podkladů není možné ověřit její právní důvod, dlužníka, splatnost, zajištění ani reálnou vymahatelnost. Jakékoli znehodnocení této pohledávky by se přímo promítlo do snížení vlastního kapitálu společnosti. Zbývající oběžná aktiva ve výši přibližně 2 194 tis. Kč jsou v citlivostní analýze ponechána v plné účetní hodnotě, což představuje variantu příznivou pro výslednou hodnotu společnosti.

Pro ilustraci citlivosti je níže ponechána v plné účetní hodnotě i neznámá část ostatních oběžných aktiv ve výši přibližně 2,094 mil. Kč. Jde tedy o variantu příznivou pro kladnou hodnotu. Ani tato varianta nezohledňuje možné nové závazky, náklady, úroky, sankce ani případné znehodnocení ostatních aktiv po 31. 12. 2024.

Nominální pohledávka (tis. Kč)	Předpoklad realizace účtu 352	Odhadovaná realizovaná hodnota (tis. Kč)	Indikativní zůstatková hodnota vlastního kapitálu (tis. Kč)	Interpretace
9 550	100,00%	9 550,00	764	Účetní horní referenční hodnota.

9 550	95,00%	9 072,50	287	Hodnota výrazně klesá i při jinak příznivých předpokladech.
9 550	92,00%	8 786,00	0	Bod zvratu; znehodnocení přesahující 8 % vyčerpává účetní vlastní kapitál.
9 550	90,00%	8 595,00	-191	Ekonomicky záporná hodnota před omezením na 0 Kč.
9 550	85,00%	8 117,50	-669	Ekonomicky záporná hodnota před omezením na 0 Kč.

Konzervativní úprava aktiv

Následující výpočet nepředstavuje tvrzení, že uvedená aktiva nemají skutečnou ekonomickou hodnotu. Vyjadřuje pouze skutečnost, že při absenci podkladů umožňujících jejich ověření nelze jejich kladnou realizovatelnou hodnotu pro účely ocenění spolehlivě prokázat. Konzervativní varianta proto vychází pouze z aktiv, jejichž existence a ekonomická využitelnost byla doložena.

Položka	Účetní stav (tis. Kč)	Oceňovací úprava	Hodnota pro konzervativní ocenění (tis. Kč)
Pohledávky - podstatný vliv	9 550	Z veřejně dostupných podkladů nelze ověřit identitu dlužníka, právní důvod vzniku, splatnost, zajištění ani skutečnou vymahatelnost pohledávky. Její kladnou realizovatelnou hodnotu proto nelze pro účely ocenění spolehlivě prokázat.	0
Ostatní identifikované pohledávky a zálohy	101	Nebyly předloženy podklady umožňující ověřit jejich existenci, splatnost ani ekonomickou využitelnost. Kladnou realizovatelnou hodnotu nelze pro účely ocenění spolehlivě doložit.	0
Blíže neidentifikovaná oběžná aktiva	2 193	Veřejně dostupná účetní závěrka neobsahuje jejich strukturu ani charakter. Bez účetních podkladů nelze ověřit, zda představují peněžní prostředky, zásoby nebo jiné položky ani jejich realizovatelnost.	0
Dodatečně identifikovaný pozemek parc. č. 159/2	Neuvedeno samostatně	Pozemek je zatížen věcným břemenem a smluvním zástavním právem. Bez listin dokládajících rozsah omezení, pořadí zástavy a výši zajištěné pohledávky nelze jeho čistou realizovatelnou hodnotu spolehlivě stanovit. Současně není samostatně vykázán v účetních výkazech a nelze vyloučit, že je již zahrnut v oběžných aktivech, zejména zásobách; jeho samostatné přičtení by proto mohlo vést k duplicitnímu započtení.	0
Aktiva po konzervativních úpravách	11 744	Do konzervativní varianty byla zahrnuta pouze aktiva, jejichž kladnou realizovatelnou hodnotu bylo možné spolehlivě doložit. Vzhledem k absenci součinnosti a omezenému rozsahu podkladů nebyla žádná taková aktiva identifikována.	0
Závazky a cizí zdroje	-10 980	Převzaty minimálně v účetní hodnotě. Jejich skutečná výše může být i vyšší, což nelze bez podrobnějších podkladů vyloučit.	-10 980
Ekonomická hodnota vlastního kapitálu před spodní hranicí			**-10 980**
Hodnota 100 % obchodního podílu po uplatnění spodní hranice			**1**

Tabulka nepředstavuje závěr, že uvedená aktiva nemají skutečnou ekonomickou hodnotu. Vyjadřuje pouze skutečnost, že při absenci podkladů umožňujících ověřit jejich existenci, právní stav a realizovatelnost nebylo možné jejich kladnou hodnotu pro účely ocenění spolehlivě prokázat. Konzervativní varianta proto zohledňuje pouze hodnoty, které jsou dostatečně doložené.

Konzervativní varianta nepředstavuje likvidační ocenění společnosti, nýbrž ocenění vycházející z principu důkazní opatrnosti, kdy nelze kladnou realizovatelnou hodnotu neověřených aktiv přiznat bez doložení jejich právní existence, převoditelnosti, splatnosti a vymahatelnosti.

VII. ZÁVĚR

Na základě provedeného ocenění, při zohlednění účelu ocenění, rozsahu dostupných podkladů, absence součinnosti společnosti, stáří posledních dostupných účetních údajů, existence pouze omezeně identifikovaného pozemku, významné závislosti účetní hodnoty společnosti na neověřené pohledávce za osobou pod podstatným vlivem a vysoké míry nejistoty ohledně aktuálního majetku a závazků společnosti, se cena obvyklá 50% obchodního podílu ve společnosti Byty Třebenice s.r.o., náležejícího Jaroslavu Belladovi, ke dni 26. 6. 2026 stanovuje ve výši 500 Kč, po zaokrouhlení 1 000 Kč.

Tomuto závěru předcházelo stanovení ceny obvyklé 100 % obchodního podílu (hodnoty společnosti jako celku), která byla ke dni ocenění určena ve výši 1 000 Kč.

Vzhledem k tomu, že společnost pravděpodobně nemá žádnou aktivní činnost, nevykazuje žádné tržby ani výnosy a její hodnota spočívá pouze v aktivech zobrazených v bilanci, je tato metoda účetní hodnoty vhodná pro ocenění. Účetní hodnota v tomto případě slouží pouze jako výchozí referenční údaj, nikoli jako samostatně převzatelná hodnota společnosti, neboť realizovatelnost rozhodujících aktiv nebyla ověřena.

Výsledná hodnota neznamená, že společnost objektivně nedisponuje žádnými ekonomicky hodnotnými aktivy. Vyjadřuje pouze skutečnost, že za podmínek omezené datové základny, při absenci součinnosti oceňované společnosti a při nedoložení rozhodujících aktiv nelze jejich kladnou čistou realizovatelnou hodnotu při odborné péči spolehlivě přiznat. Vzhledem k tomu, že závazky společnosti jsou v dostupných účetních podkladech vykázány a nebyly předloženy informace odůvodňující jejich snížení, byly v konzervativní variantě převzaty minimálně v účetní výši.

Stanovená cena obvyklá vychází nejen z dostupných účetních a dalších objektivně zjistitelných informací, ale současně zohledňuje i rozsah jejich ověřitelnosti a významnou míru nejistoty způsobenou absencí součinnosti oceňované společnosti.

Rozdělení hodnoty mezi společníky

Hodnota společnosti jako celku byla stanovena na 1 000 Kč. Vzhledem k tomu, že oba společníci vlastní obchodní podíl ve výši 50 %, odpovídá hodnota obchodního podílu Jaroslava Bellady částce 500 Kč.

Matematický podíl na hodnotě společnosti činí 500 Kč. S ohledem na symbolickou povahu spodní hranice ocenění a praktickou vykazatelnost výsledku je cena obvyklá oceňovaného 50% obchodního podílu stanovena ve výši 1 000 Kč.

Samostatný diskont za minoritu ani za omezenou obchodovatelnost nebyl aplikován, neboť při takto stanovené hodnotě společnosti by jeho uplatnění nemělo na výslednou hodnotu oceňovaného obchodního podílu žádný praktický vliv.

Otázka k zodpovězení:

Jaká je cena obvyklá 50% obchodního podílu pana Jaroslava Bellady ve společnosti Byty Třebenice s.r.o. k datu ocenění: 26. 6. 2026, kterou lze při absenci součinnosti oceňované společnosti odborně dovodit z posledních dostupných účetních údajů a veřejně dostupných informací?

Odpověď na otázku:

Cena obvyklá nebyla určena přímým porovnáním, protože nejsou dostupné srovnatelné realizované transakce. Výsledkem je odborně odvozená nejpravděpodobnější hodnota / tržní hodnota použitelná pro účel exekučního řízení.

Tržní hodnota
50% obchodního podílu pana Jaroslava Bellady ve společnosti
Byty Třebenice s.r.o.
IČO: 09698477
Sídlo: Poděbradská 88/55, 198 00 Praha
k datu ocenění: 26. 6. 2026
činí 1 tis. Kč

Omezení, předpoklady a vymezení odpovědnosti

1. Charakter ocenění

Tento odborný posudek představuje odborné stanovení ceny obvyklé oceňovaného majetku k určenému oceňovacímu datu, provedené v souladu se zadáním soudního exekutora, platnými právními předpisy a obecně uznávanými principy oceňování.

Ocenění vychází z informací a podkladů, které měl oceňovatel objektivně k dispozici, zejména z veřejně dostupných zdrojů, rejstříků a posledních známých účetních údajů. Výsledky ocenění představují odborný závěr odhadce založený na aplikaci vhodných oceňovacích metod za podmínek omezené datové základny.

Odborný posudek vyjadřuje hodnotu ke konkrétnímu okamžiku (oceňovacímu datu) a nezohledňuje případné následné skutečnosti, změny hospodaření, majetkové přesuny nebo jiné události, ke kterým došlo po tomto datu.

Tento odborný posudek nepředstavuje audit účetní závěrky, právní prověrku, daňovou prověrku, forenzní šetření ani komplexní due diligence společnosti. Jeho účelem je odborné stanovení ceny obvyklé na základě objektivně dostupných podkladů.

2. Odpovědnost za vstupní údaje a informace

Zpracovatel vycházel z informací dostupných z veřejných zdrojů, úředních evidencí a dalších podkladů, které bylo možné objektivně ověřit. Za správnost, úplnost a pravdivost těchto informací odpovídají jejich původci, nikoli zpracovatel.

Vzhledem k neposkytnutí součinnosti ze strany oceňované společnosti nebylo možné ověřit interní účetní data, smluvní dokumentaci, bankovní informace ani další skutečnosti, které by za standardních okolností mohly mít vliv na výslednou hodnotu.

Zpracovateli zejména nebyly zpřístupněny aktuální účetní výkazy v plném rozsahu, hlavní kniha, obratová předvaha, inventarizace majetku a závazků, bankovní výpisy, smlouvy vztahující se k významným pohledávkám a závazkům, úvěrová dokumentace, dokumentace k zajištění závazků ani další podklady umožňující ověření ekonomické realizovatelnosti jednotlivých aktiv a závazků.

Zpracovatel nenese odpovědnost za případné nepřesnosti vyplývající z neúplnosti, zastaralosti nebo nesprávnosti informací, které nebylo možné objektivně ověřit a jejichž správnost nemohl zpracovatel ovlivnit.

3. Omezení ocenění a míra nejistoty

Výsledek ocenění představuje odborný odhad hodnoty, který je vždy zatížen určitou mírou nejistoty, zejména v situaci, kdy ocenění probíhá bez plné informační součinnosti oceňovaného subjektu.

Při ocenění nebylo možné zohlednit individuální synergické efekty, specifické podnikatelské záměry, strategické plány, ani jiné faktory, které by mohly mít významný vliv na tržní hodnotu společnosti, avšak nebyly zpracovateli známy nebo doloženy.

Stanovená hodnota se může lišit od ceny, která by byla dosažena při konkrétní reálné transakci, neboť každá taková transakce je ovlivněna specifickými okolnostmi, motivací smluvních stran a aktuálními tržními podmínkami.

Nebyla-li u významné položky majetku doložena její existence, právní titul, splatnost, zajištění, převoditelnost, realizovatelnost nebo čistý ekonomický přínos pro vlastníka obchodního podílu, nebyla tato položka v konzervativní variantě ocenění převzata v její účetní nebo nominální hodnotě. Tento postup nepředstavuje tvrzení, že daná položka nemá ekonomickou hodnotu, ale pouze vyjadřuje, že při absenci objektivně ověřitelných podkladů nebylo možné její kladnou realizovatelnou hodnotu spolehlivě prokázat.

Zjistí-li se po vypracování posudku skutečnosti, které ke dni ocenění existovaly, avšak nebyly zpracovateli známy ani objektivně zjistitelné z použitých podkladů, může být výsledná hodnota odlišná. Tato okolnost sama o sobě neznamená, že byl posudek zpracován nesprávně, pokud zpracovatel postupoval odborně, transparentně vymezil použitá data a omezení ocenění.

4. Právní vymezení odpovědnosti

Tento odborný posudek byl vypracován výhradně pro účely exekučního řízení v souladu se zadáním soudního exekutora. Jeho použití k jiným účelům nebo v jiných souvislostech je možné pouze s vědomím omezení a předpokladů, které jsou v posudku výslovně uvedeny.

Zpracovatel neodpovídá za rozhodnutí, procesní postupy ani majetkové důsledky, které budou na základě tohoto odborného posudku učiněny, neboť tyto náleží do pravomoci příslušných orgánů veřejné moci.

Rozsah odpovědnosti zpracovatele je omezen na odborné posouzení a stanovení hodnoty na základě dostupných informací a použitých metod v souladu s platnými právními předpisy a standardy oceňování.

Posudek nepředstavuje investiční doporučení, účetní přecenění, daňové stanovisko ani náhradu právní, auditorské nebo daňové prověrky. V případě nuceného zpeněžení oceňovaného obchodního podílu mohou mít na dosaženou cenu vliv procesní okolnosti exekučního řízení, pořadí práv třetích osob, převoditelnost obchodního podílu nebo jiná právní omezení, která nejsou sama o sobě předmětem tohoto ocenění.

Zdroje:

DLUHOŠOVÁ, Dana. Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita. 3., rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-68-2

European Valuation Standards (EVS). 10th Edition. Tegova, 2025. ISBN 9789081906074

Evropské finanční systémy ...: sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 8021037539.

Gleißner, Werner a Everling Oliver. Rating-Software. Welche Produkte nutzen wem?. Vahlen, 2007. ISBN 9783800632480

GRÜNWALD, Rolf a Jaroslava HOLEČKOVÁ. Finanční analýza a plánování podniku. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-26-2

IDW, Institut der Wirtschaftsprüfer. IDW-Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen: (IDW S 1 i.d.F. 2008). [3. Aufl.]. Düsseldorf: IDW-Verl, 2008. ISBN 9783802113642

International Valuation Standards Council, 2024, International Valuation Standards. Effective 31 January 2025. London: International Valuation Standards Council. ISBN 978-0-9931513-7-8.

Kim Hua Tang. Important variables to calculate the Small firm premium for Dutch SMEs, University of Twente, 2023.

KISLINGEROVÁ, Eva. Oceňování podniku. 2., přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-529-1.

KLEDUS, Robert et al. 2021. Znalecký standard č. I/2022: oceňování silničních a zvláštních vozidel. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-076-7.

KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady.

3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.

KOLÍBAL, Zdeněk. Technologičnost konstrukce a retrofitting výrobních strojů. V Brně: VUTIUM, 2010. ISBN 978-80-214-3765-4.

MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku pro pokročilé: hlubší pohled na vybrané problémy. Druhé, upravené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.

MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy. 4., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87965-38-5.

Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.

RICS Valuation – Global Standards, Global. 2024. RICS professional standards - December 2024. London : Royal Institution of Chartered Surveyors, ISBN 978 1 78321 538 6

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2023. [online]. Dostupné z https://www.cnb.cz/cs/
ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ), 2023. [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz
DAMODARAN, Aswalth. Damodaran online, 2021. [online]. Dostupné z: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/
DAMODARAN, Aswalth. Damodaran online, 2023. [online]. Dostupné z: https://aswathdamodaran.blogspot.com/2015/04/the-small-cap-premium-fact-fiction-and.html
Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2023 [online]. Dostupné z https://www.mpo.cz
Obchodní rejstřík vedený Ministerstvem spravedlnosti České republiky [online]. Dostupné z: https://justice.cz/
https://www.usinflationcalculator.com/
https://tradingeconomics.com/
https://www.financierworldwide.com/
https://home.treasury.gov/
https://ares.gov.cz/
https://www.ispv.cz/
https://www.dub.de/

Creditiva s.r.o.
IČO: 04345002
Sídlo společnosti: Zahradnická 254/2, 25001, Brandýs nad Labem
Společnost s ručením omezeným, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 246225
Jednatel: Ing. Josef Krejčí, MBA

Banka: Fio banka, a.s.
Bankovní účet: 2400851276 / 2010